

**ANALISIS SISTEM PENGENDALIAN INTERN BEA PEROLEHAN HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA BADAN PENGELOLA  
PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH KOTA MEDAN**

**SKRIPSI**

*Diajukan untuk Memenuhi Syarat  
Memperoleh gelar Sarjana Akuntansi (S.Ak)  
Program Studi Akuntansi*



**Oleh :**

**NAMA : EKA DEASY PERMATA SARI**

**NPM : 1405170417**

**JURUSAN : AKUNTANSI**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN**

**2018**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**  
Jl. Kapt. Muchtar Basri No. 3 Telp. (061) 66224567 Medan 20238

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI**

Panitia Ujian Strata-1 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangya yang diselenggarakan pada hari Sabtu, tanggal 20 Oktober 2018, pukul 08.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan dan seterusnya :

**MEMUTUSKAN**

Nama : EKA DEASY PERMATASARI  
N P M : 1405130417  
Program Studi : AKUNTANSI  
Judul Skripsi : ANALISIS SISTEM PENGENDALIAN INTERN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH KOTA MEDAN

Dinyatakan : (H) Lulus Pendidikan dan telah memenuhi persyaratan untuk memperoleh Gelar Sarjana pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

**TIM PENGUJI**

Penguji I

DRS. MARNOKO, M.Si

Penguji II

H. DRS. YUSWAR EFFENDI, M.M

Pembimbing

SYAMSUL BAHRI ARIPIN, SE., Ak., M.M

**PANITIA UJIAN**

Ketua

A. JANURI, SE., MM, M.Si

Sekretaris

ADE GUNAWAN, SE., M.Si



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**  
Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 (061) 6624567 Medan 20238

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini disusun oleh :

Nama Lengkap : EKA DEASY PERMATASARI  
N.P.M : 1405170417  
Program Studi : AKUNTANSI  
Konsentrasi : AKUNTANSI PERPAJAKAN  
Judul Skripsi : ANALISIS SISTEM PENGENDALIAN INTERN BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
(BPHTB) PADA BADAN PENGELOLAAN PAJAK DAN  
RETRIBUSI DAERAH KOTA MEDAN

Disetujui dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam ujian  
mempertahankan skripsi.

Medan, Oktober 2018

Pembimbing Skripsi

(SYAMSUL BAHRI ARIFIN, SE, Ak, MM)

Diketahui/Disetujui  
Oleh:

Ketua Program Studi Akuntansi  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU

(FITRIANI SARAGIH, SE, M.Si)

Dekan

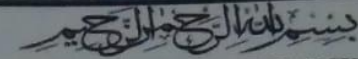
Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU



(H. JANURI, SE, MM, M.Si)



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301  
Website: <http://www.umsu.ac.id> Email: rektor@umsu.ac.id



**BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI**

PERGURUAN TINGGI : UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
FAKULTAS : EKONOMI DAN BISNIS  
PROGRAM STUDI : AKUNTANSI  
JENJANG : STRATA - I

KETUA JURUSAN : FITRIANI SARAGIH, SE., M.Si  
PEMBIMBING SKRIPSI : SYAMSUL BAHRI ARIFIN, SE., AK., MM

NAMA : EKA DEASY PERMATA SARI  
NPM : 1405170417  
KONSENTRASI : AKUNTANSI PERPAJAKAN  
TEMPAT RISET : BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH  
KOTA MEDAN

TANGGAL	DESKRIPSI BIMBINGAN	PARAF	KETERANGAN
18/10/2018	Perbaikan dan format diperbaiki B gambar di bagian kiri I gar Rumusan & uraian masalah diperbaiki Lampirkan daftar wawancara	M	
12/10/2018	Perbaikan daftar pustaka Perjelas Pembahasan	M	
13/10/2018	ACC Skripsi	M	

Medan, 17 Oktober 2018

Diketahui / Disetujui

Ketua Program Studi Akuntansi

Pembimbing Skripsi

SYAMSUL BAHRI ARIFIN, SE., AK., MM

FITRIANI SARAGIH, SE., M.Si



## PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Eka Deasy Permatasari  
NPM : 1405170417  
Program : Strata-I  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis  
Program Studi : Akuntansi

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis, secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Oktober 2018

Saya yang menyatakan,



Eka Deasy Permatasari

## **ABSTRAK**

**EKA DEASY PERMATA SARI. 1405170417. Analisis Sistem Pengendalian Intern Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan, Skripsi 2018**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana penerapan sistem pengendalian intern Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah dan mengetahui faktor yang menyebabkan belum tercapainya target Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah dan mengetahui faktor yang menyebabkan belum tercapainya target BPHTB tahun 2013 – 2016 dan faktor apa saja yang menyebabkan sudah tercapainya target BPHTB tahun 2017. Pendekatan penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif, yaitu dengan mengumpulkan data – data penelitian diuraikan secara rinci berdasarkan fakta untuk diolah, kemudian dibandingkan dengan teori. Hasil penelitian menunjukkan realisasi penerimaan pajak yang diterima Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan masih belum mencapai target di tahun 2013-2016. Hal ini disebabkan oleh jual beli tanah dan bangunan di kota Medan rendah sehingga menyebabkan oleh minat masyarakat yang kurang terhadap pembelian ataupun penjualan tanah dan bangunan. Pembelian bangunan di kota Medan sulit terjangkau disebabkan oleh ketidaktersedian infrastruktur, sulitnya mendapat perizinan, biaya tenaga kerja dan juga mahal nya harga – harga material. Dan pada tahun 2017 realisasi penerimaan BPHTB sudah mencapai target penerimaan sudah efektif. Hal ini di sebabkan oleh wajib pajak sudah patuh dan melunasi tunggakan pajaknya. Di perlukan system pengendalian yang baik agar dapat terlaksanakan tujuan BPHTB dalam mencapai target yang telah di tetapkan.

***Kata kunci: Pajak Bangunan, Efektivitas, Sistem Pengendalian Intern***

## KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan Rahmat dan Hidayah-Nya bagi penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi, sebagai salah satu bagian dari proses pendidikan mahasiswa jenjang Strata-1 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Jurusan Akuntansi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Dan shalawat serta beriringkan salam dihadiahkan keharibaan junjungan suri tauladan Nabi besar Muhammad SAW.

Skripsi ini disusun berdasarkan kegiatan riset yang dilaksanakan pada Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan yang telah dilaksanakan pada tanggal 15 Juni 2018 sampai dengan 8 Oktober 2018. Dalam menyelesaikan skripsi ini mulai dari proses awal sampai proses akhir penyelesaian, penulis telah banyak menerima bantuan dan bimbingan yang sangat berharga dari berbagai pihak, sehingga laporan ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis juga ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Teristimewa buat AyahandaMuliono S.H, Ibunda Suarni, atas segala dan dukungan baik secara moral maupun material yang telah dberikan kepada penulis.
2. Bapak Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

3. Bapak H. Januri, SE., M.M., M.Si, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Ibu Fitriani Saragih, SE., M.Si, selaku Ketua Program Studi Akuntansi dan Ibu Zulia Hanum, SE., M.Si, selaku Sekretaris Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sumatera Utara.
5. Bapak Syamsul Bahri Arifin, SE., AK., MM, selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak membantu dan memberi bimbingan dalam penyelesaian skripsi.
6. Seluruh Dosen dan seluruh Karyawan Biro di Fakultas Ekonomi dan Bisnis yang telah membekali penulis dengan ilmu pengetahuan dan membantu penulis dalam proses penyelesaian skripsi.
7. Kepada Pimpinan dan Seluruh karyawan Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melaksanakan riset dan memberikan ilmu pengetahuan tentang bagaimana cara kerja yang baik.
8. Sahabat-sahabat seperjuangan penulis, yang telah membantu dalam memberikan dukungan yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca, khususnya bagi Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah.

Aamiin Aamiin Ya Rabbal Alamin.

Medan, .....2018  
Penulis

Eka Deasy Permata Sari



## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>vii</b>

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Identifikasi Masalah.....	8
C. Rumusan Masalah.....	8
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	9

### **BAB II LANDASAN TEORI**

A. UraianTeori.....	9
1. Pengendalian Intern .....	9
a. Pengertian Sistem Pengendalian Intern.....	9
b. Tujuan Pengendalian Intern .....	11
c. Komponen Pengendalian Intern .....	12
2. Sistem Pengendalian Intern Pemerintah .....	14
a. Unsur – unsure Sistem Pengendalian Intern Pemerintah .....	14
3. Pajak.....	17
a. Pengertian Pajak.....	17
b. Fungsi Pajak .....	18
c. Jenis Pajak .....	19
d. Sistem PemungutanPajak .....	20
4. PajakDaerah .....	21
5. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan .....	23
a. Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah danBangunan.....	23
b. Objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan.....	24
c. Subjek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	25
d. Tarifdan Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	25
e. Cara Menghitung Bea Perolehan Hak atas Tanah	

Dan Bangunan .....	26
B. Penelitian Terdahulu .....	26
C. Kerangka Berfikir .....	28

### **BAB III METODE PENELITIAN**

A. Pendekatan Penelitian .....	30
B. Defenisi Operasional Variabel.....	30
C. Tempat dan Waktu Penelitian.....	31
1. Tempat Penelitian .....	31
2. Waktu Penelitian .....	31
D. Jenis dan Sumber Data.....	32
1. Jenis Data.....	32
2. Sumber Data .....	32
E. Teknik Pengumpulan Data .....	33
F. Teknik Analisis Data .....	33

### **BAB VI HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Hasil Penelitian .....	35
1. Deskripsi Objek Penelitian .....	35
2. Target dan Realisasi BPHTB Kota Medan.....	38
3. Sistem Pengendalian Intern BPPRD Kota Medan.....	41
B. Pembahasan .....	46
1. Sistem Pengendalian Intern BPHTB .....	46
2. Faktor – factor yang Menyebabkan Belum Tercapainya Target BPHTB.....	53
3. Upaya BPPRD Kota Medan dalam Mencapai Target BPHTB Kota Medan .....	54

### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan.....	55
B. Saran .....	56

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

	<b>Halaman</b>
<b>Tabel I-1</b>	Realisasidan Target Penerimaan BPHTB Kota Medan
	Tahun 2013 – 2017 ..... 5
<b>Tabel II-1</b>	Penelitian Terdahulu..... 25
<b>Tabel II-2</b>	Kerangka Berfikir ..... 28
<b>Tabel III-1</b>	Rincian Waktu Penelitian ..... 30
<b>TabelIV-1</b>	Realisasi dean Target Penerimaan BPHTB Kota Medan
	Tahun 2013 – 2017 ..... 38

## DAFTAR GAMBAR

	<b>Halaman</b>
<b>GambarII-1</b> KerangkaBerfikir.....	28
<b>GambarIV-1</b> PermohonanVerifikasi BPHTB.....	46

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Pajak merupakan sumber pendapatan negara yang potensial dalam pembiayaan Negara dan pembangunan nasional. Pajak memiliki peran yang sangat vital dalam sebuah negara terutama negara yang sedang giat melaksanakan pembangunan seperti Indonesia. Tanpa pajak, kehidupan Negara tidak akan bisa berjalan dengan baik. Tidak dapat dipungkiri bahwa, salah satu penopang pendapatan nasional yaitu berasal dari penerimaan pajak yang menyumbang sekitar 70% dari seluruh penerimaan Negara. Oleh sebab itu maka, pajak merupakan ujung tombak pembangunan sebuah negara. Pembayaran pajak merupakan perwujudan dari kewajiban kenegaraan dan peran serta wajib pajak untuk secara langsung dan bersama – sama melaksanakan kewajiban perpajakan untuk pembangunan nasional (Musyafir, 2017).

Secara umum pajak adalah pungutan dari masyarakat oleh Negara (Pemerintah) berdasarkan Undang – Undang yang bersifat dapat dipaksakan. Untuk menjalankan fungsinya, pemerintah membutuhkan sumber pendanaan atau modal. Salah satu sumber pendapatan tersebut diperoleh dari pungutan pajak. Selain sebagai sumber pendanaan, pemungut pajak dapat digunakan sebagai pengatur dalam melaksanakan kebijakan pemerintah tersebut. Sistem pemungutan pajak dibagi menjadi tiga yaitu withholding system, official assessment system, dan self assessment system.

Pajak daerah adalah iuran wajib pajak yang dilakukan oleh daerah kepada orang pribadi atau badan tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah (Siahaan, 2010, hal. 9).

Pajak daerah sendiri sudah diatur oleh pemerintah dengan Peraturan Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Salah satu jenis pajak pusat yang dialihkan menjadi pajak daerah adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dulunya merupakan pajak pusat, namun sejak tanggal 1 Januari 2011 telah dialihkan menjadi pajak daerah. Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari pajak pusat menjadi pajak daerah merupakan langkah strategis dalam pelaksanaan desentralisasi fiskal di Indonesia (Santoso, dkk. 2015).

Dengan adanya pengalihan ini, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dipercaya sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah yang memiliki potensi sangat besar. Ditetapkannya Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan menjadi tanggungjawab daerah, mulai perumusan kebijakan, pelaksanaan pemungutan, dan pemanfaatan pendapatan (Welang, dkk. 2016). Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai sumber penerimaan yang dapat memberikan kontribusi tersendiri terhadap Pendapatan Asli Daerah di kota Medan, pemerintah diharap mampu mengoptimalkan potensi yang dimiliki Bea Perolehan Hak atas Tanah



dan Bangunan. Namun kondisi yang terjadi di Kota Medan tidak sesuai dengan yang di harapkan karena banyaknya pembelian tanah dan bangunan di Kota Medan namun, masih lemahnya kesadaran masyarakat dalam membayarkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Hal tersebut menyiratkan bahwa potensi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di kota Medan cukup besar akan tetapi, aturan yang diterapkan oleh pemerintah daerah dalam hal pengelolaan yang dikelola Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan masih belum optimal.

Efektivitas adalah pemanfaatan sumber daya, sarana dan prasarana dalam jumlah tertentu yang secara sadar ditetapkan sebelumnya untuk menghasilkan sejumlah barang atas jasa kegiatan yang dijalankannya. Efektivitas menunjukkan keberhasilan dari segi tercapai tidaknya sasaran yang telah ditetapkan. Jika hasil kegiatan semakin mendekati sasaran, berarti makin tinggi efektivitasnya (Sondang, 2008, hal 4). Efektivitas pajak daerah sendiri merupakan penilaian kinerja pemungutan pajak daerah yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah selama satu tahun anggaran, apakah sudah efektif ataupun belum yang dapat dilihat dari persentase penerimaan pajak daerah yang direalisasikan dibandingkan dengan target yang telah ditetapkan.

Efektivitas yang dikatakan baik menurut Harahap ( 2001, Hal 223) “Dalam mekanisme penerapan anggaran maka salah satu teknis yang selalu diterapkan adalah analisis penyimpangan”. Analisis ini dilakukan dengan cara membandingkan antar anggaran dan realisasi. Bila anggaran dianggap sebagai

standar yang sudah benar dan akurat, maka secara prinsip kita harus mengusahakan agar realisasi dan target harus sama dengan anggaran, artinya penyimpangan diusahakan nol atau sedikit.

Sistem Pengendalian intern meliputi organisasi, metode, dan ukuran – ukuran yang dikoordinasikan untuk menjaga kekayaan organisasi, mengecek ketelitian dan keandalan data akuntansi, mendorong efisiensi dan mendorong dipatuhinya kebijakan manajemen. Sejalannya hubungan pengendalian dengan realisasi dapat berjalan dengan baik apabila sistem pemerintah daerah yang baik dapat mendukung pelaksanaan pencatatan, dan pelaporan secara handal, tidak adanya sistem pengendalian yang handal menyebabkan lemahnya pengendalian intern (Mulyadi, 2010, hal. 163).

Sistem Pengendalian Intern dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ini berperan penting sebagai sarana evaluasi terhadap sistem dan prosedur yang telah ada. Evaluasi tersebut digunakan untuk mengukur seberapa baik sistem yang telah dijalankan agar pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dapat mencapai target yang telah ditetapkan untuk mengoptimalkan kegunaannya. Sistem yang lemah menyebabkan pengendalian intern lemah dan pada akhirnya realisasi anggaran yang dihasilkan juga kurang handal dan kurang relevan untuk pembuatan keputusan. Oleh karena itu pengendalian intern yang baik dapat dicapai apabila dapat ditangani dengan baik juga untuk menjaga kestabilan penerimaan bahkan dapat melebihi target yang ditetapkan.

Santoso, dkk. (2015) melakukan penelitian mengenai Evaluasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (DPPKAD) kabupaten Halmahera Utara menyimpulkan bahwa evaluasi pemungutan BPHTB belum berjalan baik karena masih adanya satu prosedur yang tidak sesuai dengan peraturan yang ada. Kendala - kendala yang ditemui ada dua, yaitu: kendala yang berhubungan dengan wajib pajak dan kendala yang berhubungan dengan sumber daya manusia yang masih kurang di bidang pendapatan.

Welang, dkk. (2016) melakukan penelitian mengenai Analisis Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di beberapa kota di Provinsi Sulawesi Utara (studi pada tahun 2011 - 2014) menyimpulkan bahwa penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di beberapa kota sudah semakin baik dari tahun 2011 - 2014 penerimaan semakin meningkat.

Witri, dkk. (2016) melakukan penelitian mengenai Analisis Pelimpahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) kepada pemerintah daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Studi kasus Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bangkalan) menyimpulkan bahwa pemerintah daerah kabupaten bangkalan belum sepenuhnya siap menerima BPHTB sebagai pajak daerah. Upaya persiapan yang dilakukan adalah membuat perda dan perbup, penyesuaian struktur organisasi dan pelatihan bagi pegawai. Pemungutan BPHTB dilaksanakan berdasarkan peraturan daerah dan peraturan bupati dengan dipengaruhi

beberapa faktor pendukung dan faktor penghambat. Presentase penerimaan BPHTB dalam PAD tahun 2011 hingga 2014 yaitu 2,150 %, 2,048 %, 0,855 % dan 1,886%.

Berikut ini adalah tabel yang menyajikan target dan realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tahun 2013 sampai dengan 2017.

**Tabel I-1**  
**Realisasi dan Target Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan**  
**Bangunan (BPHTB)**  
**Kota Medan tahun 2013-2017**

<b>Tahun</b>	<b>Target BPHTB</b>	<b>Realisasi BPHTB</b>	<b>Persentase (%)</b>
2013	335.974.000.000	187.786.428.637	55.89%
2014	330.000.000.000	228.392.967.245	69.21%
2015	335.974.000.000	201.806.504.023	60.07%
2016	336.974.000.000	265.691.151.674	78.85%
2017	336.974.000.000	402.574.433.426	119.5%

Sumber Data: Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan

Dari tabel diatas kita dapat menyimpulkan bahwa ditahun 2013 sampai dengan tahun 2016 realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dihasilkan belum mencapai target yang diinginkan, sedangkan pada tahun 2017 sudah mencapai target yang diinginkan.

Salah satu tujuan Sistem Pengendalian Intern Pemerintah (SPIP) yaitu untuk memberikan keyakinan yang memadai bagi tercapainya efektivitas dan efisiensi pencapaian tujuan penyelenggaraan Pemerintah Negara. Dengan melakukan pengendalian yang efektif akan berdampak pada jumlah hasil pajak atau pada target atau realisasi

yang akan diterima (Mardiasmo, 2002, hal. 208). Penerapan sistem pengendalian internal secara baik dan benar pada pemerintahan dapat mempermudah pencapaian tujuan dan sekaligus meminimalkan risiko. Oleh karena itu, pemerintah diharapkan agar mampu mengoptimalkan seluruh penerimaan Negara. Termasuk didalamnya penerimaan dari sumber pajak baik itu pajak pusat maupun daerah.

Dengan adanya target bisa dilihat bagaimana kinerja dari suatu instansi pemerintah. Karena menurut Peraturan Pemerintah RI No. 60 Tahun 2008 pasal 19 tentang Sistem Pengendalian Intern Pemerintah bahwa review atas kinerja instansi pemerintah dilaksanakan dengan membandingkan kinerja dengan tolak ukur kinerja yang telah ditetapkan, tolak ukur dari suatu kinerja antara lain berbentuk target, anggaran, perkiraan dan kinerja periode yang lalu.

Dalam meningkatkan penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diperlukan sistem pengendalian intern yang perlu ditingkatkan guna untuk meminimalkan kesalahan yang dapat terjadi.

Berdasarkan fenomena dari data diatas yaitu, jika realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada tahun 2013 sampai dengan tahun 2017 belum mencapai target yang diinginkan, maka dapat di analisis apa yang menyebabkan realisasi target Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan belum mencapai target. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka penulis melakukan penelitian yang berjudul **“Analisis Sistem Pengendalian Intern Bea Perolehan Hak**

**atas Tanah dan Bangunan Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan”**

**B. Identifikasi Masalah**

Permasalahan dalam penelitian ini dapat diidentifikasi permasalahannya sebagai berikut:

1. Masih kurangnya penerapan sistem pengendalian intern Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada tahun 2013 sampai dengan tahun 2017.
2. Masih belum tercapainya target dan realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada tahun 2013 sampai dengan tahun 2017.

**C. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah yang dikemukakan oleh peneliti adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana penerapan sistem pengendalian intern Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan?
- b. Apakah faktor yang menyebabkan belum tercapai target Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan?



#### **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Sesuai dengan masalah penelitian yang dirumuskan diatas, penelitian ini bertujuan:

##### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk mengetahui bagaimana penerapan sistem pengendalian intern Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah.
- b. Untuk mengetahui faktor yang menyebabkan belum tercapainya target Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah.

##### **2. Manfaat penelitian**

- a. Bagi penulis, untuk menambah wawasan dan pengetahuan yang lebih mengenai sistem pengendalian intern pada perusahaan.
- b. Bagi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah, dapat memberikan masukan yang bermanfaat dalam meningkatkan sistem pengendalian intern yang lebih baik.
- c. Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan serta informasi tentang sistem pengendalian intern dan menjadi acuan dalam melakukan penelitian selanjutnya.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Uraian Teori**

##### **1. Pengendalian Intern**

###### **a. Pengertian Sistem Pengendalian Intern**

Menurut Harahap, dkk. (2015, hal. 90) sistem pengendalian internal adalah semua rencana organisasional, metode pengukuran yang dipilih oleh suatu kegiatan usaha untuk mengamankan harta kekayaannya, mengecek keakuratan dan keandalan data akuntansi usaha tersebut, meningkatkan efisiensi operasional dan mendukung dipatuhinya kebijakan material yang telah ditetapkan.

Menurut Tatawi, dkk. (2015) Sistem pengendalian intern merupakan proses yang integral pada tindakan dan kegiatan yang dilakukan secara terus menerus oleh pimpinan dan seluruh pegawai untuk memberikan keyakinan memadai atas tercapainya tujuan organisasi melalui kegiatan yang efektif dan efisien, keandalan pelaporan keuangan, pengamanan aset negara, dan ketaatan terhadap peraturan perundang – undangan, sedangkan definisi SPIP adalah sistem pengendalian intern yang diselenggarakan secara menyeluruh dalam lingkungan pemerintah pusat dan pemerintah daerah.

Berdasarkan definisi yang telah dikemukakan diatas, dapat disimpulkan bahwa sistem pengendalian intern adalah sistem yang terdiri dari berbagai unsur dan tidak terbatas pada metode

pengendalian yang dianut oleh bagian akuntansi dan keuangan, tapi meliputi pengendalian anggaran, biaya standar, program pelatihan pegawai dan staf pemeriksa intern.

#### **b. Tujuan Pengendalian Intern**

Menurut Habibah (2017) ada empat tujuan sistem pengendalian intern:

1) Kegiatan yang efektif dan efisien

Kegiatan instansi pemerintah dikatakan efektif bila telah ditangani sesuai dengan rencana dan hasilnya telah sesuai dengan tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan. Pengendalian harus ditetapkan agar tujuan yang ingin dicapai berjalan efektif dan efisien.

2) Laporan keuangan yang dapat diandalkan

Informasi sangat penting bagi instansi pemerintah untuk pengambilan keputusan. Agar keputusan yang diambil tepat sesuai dengan kebutuhan, maka informasi yang disajikan harus andal atau layak dipercaya.

3) Pengamanan aset Negara

Pengamanan aset Negara menjadi perhatian penting pemerintah dan masyarakat karena kelalaian dalam pengamanan asset akan berakibat pada mudahnya terjadi pencurian, penggelapan dan bentuk manipulasi lainnya.

4) Ketaatan terhadap peraturan perundang – undangan

Setiap kegiatan dan transaksi merupakan suatu perbuatan hukum, sehingga setiap transaksi atau kegiatan yang dilaksanakan harus taat terhadap kebijakan, rencana prosedur dan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

**c. Komponen Pengendalian Intern**

Menurut Harahap, dkk. (2015, hal. 91) ada lima komponen dalam model pengendalian intern:

1) Lingkungan Pengendalian

Lingkungan pengendalian, sebagai komponen pengendalian yang pertama, meliputi faktor – faktor sebagai berikut:

- a) Filosofi manajemen dan gaya operasi
- b) Komitmen terhadap integritas dan nilai – nilai etika
- c) Komitmen audit dari dewan direksi
- d) Komitmen terhadap kompetensi
- e) Struktur organisasi
- f) Metode penetapan otoritas dan tanggungjawab
- g) Kebijakan dan praktek sumberdaya manusia

2) Aktivitas Pengendalian

- a) Desain dokumen yang baik dan bernomor urut tercetak
- b) Pemisahan tugas
- c) Otorisasi yang memadai setiap transaksi bisnis yang terjadi
- d) Mengamankan harta dan catatan perusahaan

- e) Menciptakan adanya pengecekan independen atas pekerjaan karyawan
- 3) Penafsiran Resiko
- a) Kesalahan tidak sengaja, seperti: kesalahan dalam mengcopy data
  - b) Tindakan sengaja, seperti: sabotase dengan merusak system informasi akuntansi
  - c) Bencana alam atau kerusuhan politik
  - d) Kesalahan perangkat lunak dan kegagalan peralatan komputer
- 4) Informasi dan Komunikasi
- a) Mengidentifikasi dan mencatat semua transaksi yang valid
  - b) Mengklasifikasikan transaksi sebagaimana seharusnya
  - c) Mencatat transaksi sesuai dengan nilai moneter yang tepat
  - d) Mencatat transaksi pada periode akuntansi yang tepat
  - e) Menyajikan transaksi dan pengungkapan terkait dalam laporan keuangan secara tepat
- 5) Pengawasan Kinerja
- a) Supervise yang efektif
  - b) Akuntansi pertanggungjawaban
  - c) Pengauditan internal

## **2. Sistem Pengendalian Intern Pemerintah**

Pengertian sistem pengendalian pemerintah menurut peraturan pemerintah No. 60 Tahun 2008 Sistem Pengendalian Intern adalah proses yang integral pada tindakan dan kegiatan yang dilakukan secara terus menerus oleh pimpinan dan seluruh pegawai untuk memberikan keyakinan memadai atas tercapainya tujuan organisasi dengan kegiatan yang efektif dan efisien, keandalan pelaporan keuangan, pengamanan aset negara, dan ketaatan terhadap peraturan perundang – undangan .

Menurut kaligis, dkk. (2015) Sistem Pengendalian Intern Pemerintah yang disingkat SPIP adalah Sistem Pengendalian Intern yang diselenggarakan secara menyeluruh di lingkungan pemerintah pusat dan pemerintah daerah.

### **a. Unsur – unsur Sistem Pengendalian Intern Pemerintah**

Unsur – unsur SPIP menurut Peraturan Pemerintah No. 60 Tahun 2008 adalah:

#### **1) Lingkungan Pengendalian**

Pimpinan instansi pemerintah wajib menciptakan dan memelihara lingkungan pengendalian yang menimbulkan perilaku positif dan kondusif untuk penerapan Sistem Pengendalian Intern dalam lingkungan kerjanya.

#### **2) Penegakan integritas dan nilai etika**

Dimana pemerintahan harus menyusun dan menerapkan aturan perilaku, memberikan keteladanan atas pelaksanaan



aturan pada setiap tingkat pimpinan instansi pemerintahan, menegakkan kedisiplinan atas pelanggaran terhadap aturan perilaku. Dan menghapus kebijakan yang dapat menimbulkan perilaku tidak etis.

3) Komitmen Terhadap Kompetensi.

- a) Kepemimpinan yang kondusif.
- b) Pembentukan struktur organisasi yang sesuai kebutuhan
- c) Pendelegasian wewenang dan tanggungjawab yang tepat
- d) Penyusunan dan pembinaan sumber daya manusia yang sehat
- e) Perwujudan peran aparat intern pemerintah yang efektif
- f) Hubungan kerja yang baik dengan instansi pemerintah yang terkait.

4) Penilaian Resiko

a) Identifikasi Resiko

- (1) Menggunakan metodologi yang sesuai untuk tujuan instansi pemerintah dan tujuan pada tingkatan kegiatan secara komprehensif.
- (2) Menggunakan mekanisme untuk mengenali risiko dari faktor eksternal dan faktor internal.
- (3) Menilai faktor lain yang dapat meningkatkan risiko.

5) Kegiatan pengendalian

Pimpinan pemerintah menyelenggarakan pengendalian sesuai dengan ukuran, kompleksitas, dan sifat dan fungsi Instansi pemerintah yang bersangkutan.

6) Informasi dan Komunikasi.

Pimpinan instansi pemerintah mengidentifikasi, mencatat, dan mengkomunikasikan informasi dalam bentuk dan waktu yang tepat.

- a) Menyediakan dan memanfaatkan berbagai bentuk dan sarana komunikasi
- b) Mengelola, mengembangkan, dan memperbaharui sistem informasi secara terus – menerus .

7) Pemantauan

Pemantauan Sistem Pengendalian Intern dilaksanakan melalui:

a) Pemantauan Berkelanjutan

Pemantauan berkelanjutan diselenggarakan melalui kegiatan pengelolaan rutin, supervisi, pembandingan, rekonsiliasi, dan tindakan lain yang terkait dalam pelaksanaan tugas.

b) Evaluasi

Evaluasi terpisah diselenggarakan melalui penilaian sendiri, review, pengujian efektivitas Sistem Pengendalian Intern.

c) Tindak Lanjut Rekomendasi

Tindak lanjut hasil audit dan review lainnya harus segera diselesaikan dan dilaksanakan sesuai dengan mekanisme penyelesaian rekomendasi hasil audit dan review lainnya yang ditetapkan.

### 3. Pajak

#### a. Pengertian Pajak

Definisi pajak menurut undang – undang perpajakan pasal 1 UU No. 6 tahun 1983 kemudian direvisi menjadi UU No. 28 tahun 2007 tentang ketentuan umum dan tata cara perpajakan dan diperbahurui lagi menjadi UU No. 16 tahun 2009 pasal 1 yaitu “Pajak adalah kontribusi wajib kepada Negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang – undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar – besarnya kemakmuran rakyat”.

Menurut Smeets dalam Harjo (2013, hal. 4) menyatakan: “Pajak adalah prestasi kepada pemerintah yang terutang melalui norma – norma umum dan yang dapat dipaksakan, tanpa adanya kontra prestasi yang dapat ditunjukkan dalam hal yang individual, dimaksudkan untuk membiayai pengeluaran pemerintah”

Menurut Djajadiningrat dalam Bastari, dkk. (2015, hal. 1) menyatakan:

“Pajak sebagai suatu kewajiban menyerahkan sebagian dari kekayaan ke kas Negara yang disebabkan suatu keadaan, kejadian dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada jasa timbal balik dari Negara secara langsung, untuk memelihara kesejahteraan secara umum”.

Berdasarkan pengertian – pengertian pajak yang telah dikemukakan diatas, dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki unsur – unsur sebagai berikut:

- 1) Iuran dari rakyat kepada Negara
- 2) Berdasarkan Undang – Undang yang pelaksanaanya bersifat dapat dipaksakan.
- 3) Tanpa jasa timbal balik atau kontrasepsi dari Negara yang secara langsung dapat ditunjuk.
- 4) Digunakan untuk membiayai rumah tangga Negara, yakni pengeluaran – pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

#### **b. Fungsi Pajak**

Menurut Waluyo (2011, hal. 6) mengatakan bahwa terdapat dua fungsi pajak antara lain:

##### **1) Fungsi Penerimaan (*Budgeter*)**

Yaitu pajak yang berfungsi sebagai dana yang diperuntukkan bagi pembiayaan pengeluaran – pengeluaran pemerintah.

Sebagai contoh: dimasukkannya pajak dalam APBN sebagai penerimaan dalam negeri.

##### **2) Fungsi mengatur (*Reguler*)**

Yaitu pajak yang berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan – kebijakan di bidang sosial dan ekonomi. Contoh: dikenakan pajak yang lebih tinggi

terhadap minuman keras, dapat ditekan dan demikian pula terhadap barang mewah.

### **c. Jenis Pajak**

Menurut Bastari, dkk. (2015, hal. 6) jenis pajak dapat dikelompokkan berdasarkan golongan, sifat dan instansi pemungut antara lain sebagai berikut:

#### **1) Pajak Menurut Golongan**

##### **a) Pajak Langsung**

Pajak langsung adalah pajak yang dikenakan secara berkala pada wajib pajak berdasarkan ketentuan pajak yang dibuat oleh kantor pajak. Contoh: pajak penghasilan dan PBB.

##### **b) Pajak Tidak langsung**

Pajak tidak langsung adalah pajak yang dikenakan pada wajib pajak hanya jika wajib pajak melakukan perbuatan atau peristiwa tertentu. Contoh: pajak penjualan atas barang mewah.

#### **2) Pajak Menurut Sifatnya**

##### **a) Pajak Subjektif**

Pajak subjektif adalah pajak yang pemungutannya berdasarkan subjeknya, dimana keadaan diri pajak dapat mempengaruhi jumlah yang harus dibayar. Contoh: pajak penghasilan dan pajak kekayaan.

b) Pajak Objektif

Pajak objektif adalah pajak yang pemungutannya berdasarkan objek. Contoh: pajak kekayaan, bea masuk, bea materai, dll.

3) Pajak Menurut Pemungutnya

a) Pajak Negara

Pajak negara adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat melalui aparatnya. Contoh: pajak penghasilan, pajak pertambahan nilai, dll.

b) Pajak daerah

Pajak daerah adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah yang terbatas pada rakyat daerah itu sendiri yang dilakukan oleh Pemda Tingkat I atau Pemda Tingkat II. Contoh: pajak radio, pajak televisi, pajak hotel, dll.

**d. Sistem Pemungutan Pajak**

Menurut Waluyo (2011, hal. 17) mengatakan bahwa terdapat tiga sistem pemungutan pajak yaitu sebagai berikut:

1) *Sistem Official Assessment*

Sistem ini merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang.

Ciri – ciri *Sistem Official Assessment* adalah sebagai berikut:

a) Wajib pajak bersifat pasif

- b) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang berada pada fiskus
- c) Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus

## 2) *Sistem Self Assessment*

Sistem ini merupakan pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar.

## 3) *Sistem Withholding*

Sistem ini merupakan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak terutang oleh Wajib Pajak.

# 4. Pajak Daerah

Menurut Siahaan (2010: hal. 9) pengertian pajak daerah adalah iuran wajib pajak yang dilakukan oleh daerah kepada orang pribadi atau badan tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.

Witri, dkk. (2016) menyebutkan pengertian Pajak daerah adalah pungutan wajib atas orang pribadi atau Badan yang dilakukan oleh pemerintah daerah tanpa kontraprestasi secara langsung yang

seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.

Berdasarkan uraian di atas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa pajak daerah merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah yang sifatnya memaksa untuk semua wajib pajak berdasarkan Undang – Undang yang berlaku dan digunakan semata – mata untuk kepentingan Pemerintah Daerah dan Pembangunan Daerah.

Sesuai dengan Undang – Undang Pajak Daerah No. 34 Tahun 2000 yang kemudian diubah kedalam Undang – Undang No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, jenis pajak daerah adalah sebagai berikut:

a. Pajak Provinsi, terdiri atas:

- a. Pajak Kendaraan Bermotor
- b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor
- c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
- d. Pajak Air Permukaan
- e. Pajak Rokok

b. Pajak Kabupaten/Kota, terdiri atas:

- 1) Pajak Hotel
- 2) Pajak Restoran
- 3) Pajak Hiburan
- 4) Pajak Reklame
- 5) Pajak Penerangan Jalan



- 6) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
- 7) Pajak Parkir
- 8) Pajak Air Tanah
- 9) Pajak Sarang Burung Walet
- 10) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
- 11) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

## **5. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan**

### **a. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan**

Berdasarkan Undang - Undang Nomor 28 tahun 2009 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan jenis pajak kabupaten/kota. Dijelaskan bahwa Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Yang dimaksud dengan Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Sedangkan hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang di bidang pertanahan dan bangunan.

**b. Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan**

Menurut Mardiasmo (2011, hal. 360) objek Bea Perolehan

Hak atas Tanah dan Bangunan meliputi:

- 1) Pemindahan hak karena:
  1. Jual – beli
  2. Tukar – menukar
  3. Hibah
  4. Hibah wasiat
  5. Waris
  6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
  7. Pemisahaan hak yang mengakibatkan peralihan
  8. Penunjukan pembeli dalam lelang
  9. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
  10. Penggabungan usaha
  11. Pemekaran usaha
  12. hadiah
- 2) Pemberian hak baru karena:
  - a) Kelanjutan pelepasan hak
  - b) Diluar pelepasan hak

**c. Subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan**

Menurut Mardiasmo (2011, hal. 362) yang menjadi subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan.

**d. Tarif dan Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan**

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016 tentang tarif baru PPh Final atas Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan Tarif pajak BPHTB ditetapkan sebesar 2,5% .

Menurut Santoso, dkk. (2015) Pemungutan BPHTB tidak dapat diborongkan. Artinya bahwa seluruh proses kegiatan pemungutan pajak tidak dapat diserahkan kepada pihak ketiga. Sistem Pemungutan BPHTB adalah *Self Assessment*, dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan Surat Setoran BPHTB dan melaporkannya tanpa berdasarkan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak, artinya bahwa pada pemerintah tidak menetapkan berapa besar pajak yang menjadi kewajiban subjek BPHTB yang harus disetorkan ke Kas Daerah. Sistem *Self Assessment* umumnya diterapkan pada jenis pajak dimana wajib pajaknya dipandang cukup mampu untuk disertai tanggung jawab untuk menghitung dan menetapkan hutang pajaknya sendiri. Dalam hal ini, subyek pajak / wajib pajaknya relatif terbatas.

**e. Cara Menghitung BPHTB**

$$\text{BPHTB} = \text{Tarif pajak} \times \text{NPOPKP} \\ 2,5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP})$$

NPOP (nilai perolehan objek pajak) = dasar pengenaan pajak

Penghitungan diatas dapat dibuat sebagai berikut:

Nilai perolehan objek pajak (NPOP) xxx

Nilai perolehan Objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) xxx (-)

Nilai perolehan objek pajak kena pajak (NPOPKP) xxx

Bphtb yang terutang / dibayar:

(2,5% x NPOPKP) xxx

**B. Penelitian Terdahulu**

Adapun penelitian terdahulu yang menjadi acuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

**Tabel II-1**  
**Penelitian Terdahulu**

<b>Nama</b>	<b>Judul</b>	<b>Metodologi Penelitian</b>	<b>Hasil Penelitian</b>
Witri, dkk	Analisis Pelimpahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Kepada Pemerintah Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah (Pad) (Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bangkalan)	Metode analisis data pada penelitian ini adalah metode deskriptif	Pemerintah Daerah Kabupaten Bangkalan belum sepenuhnya siap menerima BPHTB sebagai pajak daerah. Upaya persiapannya yang dilakukan adalah membuat Perda dan Perbup, penyesuaian struktur organisasi dan pelatihan bagi pegawai.

Santoso, dkk	Evaluasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Di Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (Dppkad) Kabupaten Halmahera Utara	Metode analisis data yang digunakan adalah penelitian deskriptif	Evaluasi pemungutan BPHTB belum berjalan baik karena masih adanya satu prosedur yang tidak sesuai dengan peraturan yang ada. Kendala – kendala yang ditemui ada dua, yaitu: kendala yang berhubungan dengan Wajib Pajak dan kendala yang berhubungan dengan Sumber Daya Manusia yang masih kurang di bidang pendapatan. Dari segi perkembangan penerimaan mengalami fluktuasi. Hasil penelitian secara keseluruhan dari segi pemungutan BPHTB cukup baik karena ada satu prosedur yang tidak sesuai yaitu prosedur pembayaran, kendala yang ditemui beragam, dan perkembangan penerimaan berfluktuasi namun sudah mencapai 100% bahkan lebih.
Tatawi, dkk	Analisis Sistem Pengendalian Intern Pada Prosedur Penerimaan Kas Pajak Hotel Dan Pajak Reklame Pada Dinas Pendapatan Kota	Metode analisis data yang digunakan adalah penelitian deskriptif	bahwa lingkungan pengendalian pada dispenda kota bitung telah memadai ditinjau dari pemberian tugas dan tanggung jawab dalam melaksanakan kegiatan penerimaan kas yang

	Bitung		baik perancangan dan penggunaan dokumen dan catatan yang memadai, perlindungan agar tidak terjadi penyelewengan dalam aktivitas penerimaan kas, pemeriksaan oleh pihak independen, pencatatan dan pelaporan penerimaan kas yang sudah memadai dapat dilihat dari formulir pendaftaran dan pendataan, jurnal umum penerimaan kas, buku besar, buku besar pembantu dan laporan pertanggungjawaban bendahara penerimaan.
--	--------	--	---

### C. Kerangka Berfikir

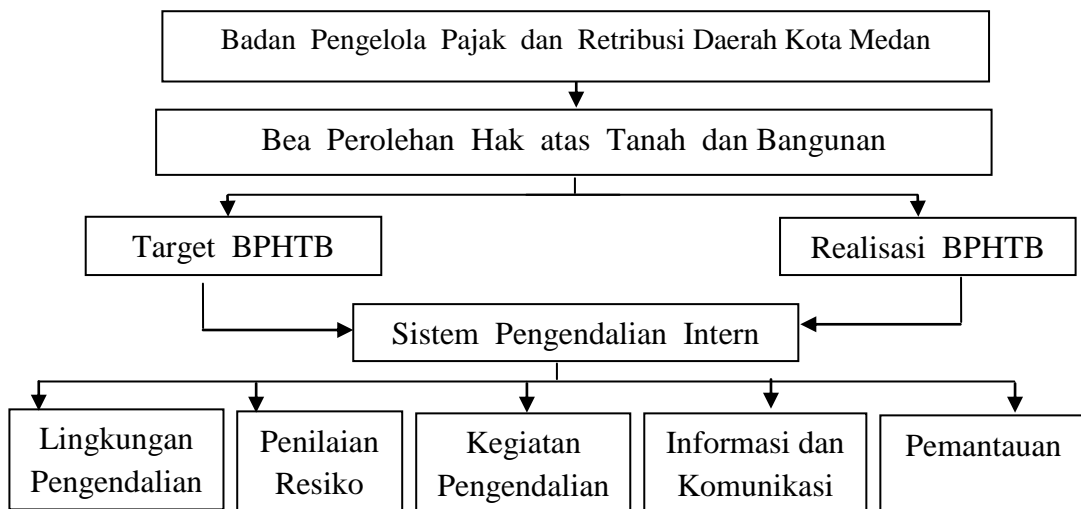
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah suatu pajak daerah yang berada dalam Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan. Dimana didalamnya terdapat target dan realisasi yang harus dicapai. BPHTB adalah salah satu pajak yang penerimaannya cukup potensial bagi pajak daerah sehingga dalam pemungutannya harus sangat diperhatikan sehingga akan berdampak pada meningkatnya Pendapatan Asli Daerah.

Dalam menghitung besar potensi BPHTB, terlebih dahulu diperbandingkan antara jumlah realisasi penerimaan BPHTB dengan jumlah target penerimaan BPHTB yang telah ditetapkan oleh Pemerintah

Kota Medan. Namun, dalam instansi pemerintah tentunya ada Sistem Pengendalian Intern Pemerintahannya untuk melihat bagaimana sistem pengendalian intern dapat mempengaruhi target dan realisasi BPHTB melalui unsur – unsur Sistem Pengendalian intern Pemerintah yaitu lingkungan Pengendalian, Penilaian resiko, Kegiatan Pengendalian, Informasi dan Komunikasi, Pemantauan.

Sistem Pengendalian Intern dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ini berperan penting sebagai sarana evaluasi terhadap sistem dan prosedur yang telah ada dan digunakan untuk mengukur seberapa baik sistem yang telah dijalankan agar pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dapat mencapai target yang telah ditetapkan untuk mengoptimalkan kegunaanya.

Berdasarkan uraian diatas paradigma kerangka berfikir dapat dilihat sebagai berikut:



**Gambar II-I Kerangka Berfikir**

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

##### **A. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif, yaitu dengan mengumpulkan data – data penelitian yang diperoleh dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi daerah Kota Medan, kemudian diuraikan secara rinci berdasarkan fakta untuk diolah, kemudian dibandingkan dengan teori sehingga pada akhirnya menghasilkan suatu kesimpulan dalam penelitian tentang “Menganalisis bagaimana Sistem Pengendalian Intern Bea Perolehan hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan”.

##### **B. Definisi Operasional Variabel**

Adapun definisi operasional dari penelitian ini adalah:

- a. Sistem Pengendalian Intern adalah suatu proses integral pada tindakan dan kegiatan yang dilakukan terus menerus oleh pimpinan dan seluruh pegawai suatu entitas untuk memberikan keyakinan memadai tentang pencapaian tujuan organisasi melalui kegiatan yang efektif dan efisien, keandalan pelaporan keuangan, kepatuhan terhadap hukum dan peraturan yang berlaku. Dengan komponen sistem pengendalian intern sebagai berikut:
  - 1) Lingkungan Pengendalian
  - 2) Aktivitas Pengendalian
  - 3) Penafsiran Resiko



- 4) Informasi dan Komunikasi
  - 5) Pengawasan Kinerja
- b. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

### C. Tempat dan Waktu Penelitian

## 1. Tempat Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi daerah Kota Medan yang beralamat di jalan Jenderal Abdul Haris Nasution No. 32 Medan.

## 2. Waktu penelitian

Penelitian ini dimulai pada bulan Juni 2018 sampai dengan bulan September 2018 seperti yang terlihat pada tabel berikut ini :

**Tabel III-1**  
**Rincian Waktu Penelitian**

[illegible]

## **D. Jenis dan Sumber Data**

### **1. Jenis Data**

- a. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kuantitatif yaitu data penelitian yang diperoleh langsung dari perusahaan antara lain data target Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- b. Data Kualitatif adalah data yang tidak menganalisis angka – angka. Data ini diperoleh melalui berbagai macam teknik pengumpulan data. Misalnya wawancara dan analisis dokumen.

### **2. Sumber data**

- a. Data sekunder adalah data pendukung untuk memperoleh uraian teoritis yang diperoleh dari sumber terdokumentasi di perusahaan yang berhubungan langsung dengan penelitian ini antara lain, data target Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- b. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari lokasi penelitian. Dalam penelitian ini data primer yang dikumpulkan berupa hasil wawancara yang berhubungan dengan sistem pengendalian intern Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

### **E. Teknik Pengumpulan Data**

- a. Dokumentasi yaitu, teknik pengumpulan data dengan pengamatan langsung terhadap dokumen – dokumen yang ada di perusahaan berupa data target Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- b. Wawancara yaitu, mengumpulkan data dan mencari data, serta hal – hal yang berhubungan dan mengajukan pertanyaan kepada pegawai di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

### **F. Teknik Analisis Data**

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif, yaitu dengan mengumpulkan, menganalisis, dan menginterpretasikan data yang berwujud angka yang diperoleh dari perusahaan dengan memberikan gambaran yang sesuai dengan kenyataan yang ada pada saat penelitian berlangsung.

Analisis yang dilakukan penulis adalah:

1. Menganalisis data target dan realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dengan menggunakan unsur – unsur sistem pengendalian intern, yaitu:
  - a. Lingkungan pengendalian
  - b. Penilaian resiko
  - c. Kegiatan pengendalian

- d. Informasi dan komunikasi
  - e. Pemantauan pengendalian intern
2. Menganalisis realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Hasil Penelitian**

##### **1. Deskripsi Objek Penelitian**

Dinas Pendapatan Kota Medan dahulu hanya satu unit kerja yang kecil yaitu, Sub- Bagian Penerimaan pada bagian keuangan dengan tugas pokoknya mengelola bidang penerimaan/pendapatan daerah. Mengingat pada saat itu potensi pajak maupun retribusi daerah di Kota Medan belum begitu banyak, maka dalam sub-bagian penerimaan tidak terdapat seksi atau urusan.

Dengan peningkatan perkembangan pembangunan dan laju pertumbuhan penduduk serta potensi pajak/retribusi daerah Kota Medan, maka melalui Peraturan Daerah Kota Medan, Sub bagian tersebut di atas ditingkatkan menjadi bagian dengan nama bagian IX yang tugas pokoknya mengelola penerimaan dan pendapatan daerah. Bagian IX tersebut terdiri dari beberapa seksi dengan pola pendekatan secara pungutan daerah.

Pada tahun 1978 berdasarkan instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor : KUPD-7, tahun 1978, tentang penyeragaman Struktur Organisasi Dinas Pendapatan Daerah Propinsi dan Kabupaten/Kotamadya di seluruh Indonesia, maka pemerintah Kota Medan menetapkan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 1978 tentang Struktur Organisasi Dinas pendapatan Daerah Kotamadya Medan sebagaimana dimaksudkan dalam instruksi Mendagri dimaksud. Struktur Organisasi Dinas Pendapatan Daerah yang

baru ini dipimpin oleh seorang Kepala Dinas yang terdiri dari 1 (satu). Bagian Tata Usaha, dengan tiga (3) urusan dan 4 (empat) seksi dengan masing-masing seksi terdiri dari 3 (tiga) subseksi.

Seiring dengan meningkatnya pembangunan dan pertumbuhan wajib pajak/retribusi daerah, struktur Organisasi Dinas Pendapatan selama ini dibentuk dengan membagi pekerjaan berdasarkan sektor jenis pungutan maka pola tersebut perlu dirubah secara fungsional. Dengan Keputusan Menteri dalam Negeri Nomor 061/1861/PUOD , tanggal 2 Mei 1988 tentang organisasi dan Tata Kerja Dinas Pendapatan Daerah Kotamadya Medan menjadi Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 16 Tahun 1990 tentang susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pendapatan Kotamadya Daerah TK.II Medan.

Dalam perkembangan selanjutnya dengan keputusan Menteri dalam Negeri dan Otonomi Daerah nomor 50 Tahun 2000, tentang pedoman susunan organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah Kabupaten/Kota, maka Pemerintah Kota Medan membentuk organisasi dan Tata Kerja dinas-dinas daerah dilingkungan Pemerintah Kota Medan sebagaimana diatur dan ditetapkan dalam Peraturan daerah Kota Medan Nomor 4 tahun 2001, sehingga peraturan daerah Kotamadya Daerah TK II Medan Nomor 16 tahun 1990 dinyatakan tidak berlaku dan diganti dengan SK. Walikota Medan Nomor 25 tahun 2002 tentang Susunan Organisasi Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan. Sebagai unsur pelaksana Pemerintah Kota Medan dalam bidang pungutan pajak, retribusi daerah pendapatan daerah lainnya. Dinas Pendapatan Daerah dipimpin oleh

seorang Kepala Dinas yang berada dan bertanggung jawab kepada kepala daerah melalui sekretaris daerah terdiri dari 1 (satu). Bagian Tata Usaha dengan 4 (empat) sub bagian dan 5 (lima) Sub Dinas dengan masing-masing 4 (empat) seksi serta kelompok jabatan fungsional.

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan adalah organisasi yang berada dibawah pemerintah Provinsi Kota Medan yang memiliki tanggung jawab dalam pendapatan daerah melalui pengkoordinasian dan pemungutan pajak, retribusi, bagi hasil pajak dan perimbangan dan lain sebagainya. Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan ini bertempat di jalan Jenderal Besar H. Abdul Haris Nasution No. 32 Medan. Dinas Pendapatan mempunyai tugas melaksanakan sebagian urusan rumah tangga daerah dalam bidang pendaptan daerah dan melaksanakan tugas pembantuan sesuai dengan bidangnya. Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut diatas Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah mempunyai fungsi :

- a. Merumuskan dan melaksanakan kebijakan teknis dibidang pendapatan daerah.
- b. Melakukan pembukuan dan pelaporan atas pekerjaan penagihan.
- c. Pajak daerah, retribusi daerah, dan penerimaan asli daerah lainnya, serta penagihan pajak bumi dan bangunan.
- d. Melaksanakan koordinasi dibidang pendapatan daerah dengan unit dan instansi terkait dalam rangka penetapan besarnya pajak dan retribusi.
- e. Melakukan penyuluhan pajak daerah, retribusi daerah dan pendapatan daerah lainnya serta PBB.

- f. Melaksanakan seluruh kewenangan yang ada sesuai dengan bidang tugasnya.
- g. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan oleh kepala daerah.

## **2. Target dan Realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Medan Tahun 2013 – 2017**

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah kota Medan melakukan pemungutan beberapa jenis pajak daerah berdasarkan ketentuan Undang – Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah. Salah satu jenis pajak pusat yang dialihkan sejak tanggal 1 januari 2011 menjadi pajak daerah adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu sumber pendapatan pajak daerah yang memiliki potensi sangat besar. Kemampuan pemerintah dalam mengutip pajak BPHTB akan menentukan jumlah penerimaan pajak daerah Kota Medan, hal ini sangat membantu pemerintah kota medan dalam memberikan pelayanan dan perkembangan kota medan.

Berikut ini adalah tabel yang menyajikan target dan realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tahun 2013 sampai dengan 2017.



**Tabel IV-1**  
**Realisasi dan Target Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan**  
**Bangunan (BPHTB)**  
**Kota Medan tahun 2013-2017**

<b>Tahun</b>	<b>Target BPHTB</b>	<b>Realisasi BPHTB</b>	<b>Persentase (%)</b>
2013	335.974.000.000	187.786.428.637	55.89%
2014	330.000.000.000	228.392.967.245	69.21%
2015	335.974.000.000	201.806.504.023	60.07%
2016	336.974.000.000	265.691.151.674	78.85%
2017	336.974.000.000	402.547.433.426	119.5%

Sumber Data: Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan

$$\text{Rumus} = \frac{\text{Realisasi BPHTB}}{\text{Target BPHTB}} \times 100\%$$

Besarnya persentase realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap target yang telah ditetapkan dapat diketahui dengan cara sebagai berikut:

- a. Untuk tahun 2013 realisasi terhadap target Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar:

$$\frac{187.786.428.637}{335.974.000.000} \times 100\% = 55.89\%$$

- b. Untuk tahun 2014 realisasi terhadap target pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar:

$$\frac{228.392.967.245}{330.000.000.000} \times 100\% = 69.21\%$$

- c. Untuk tahun 2015 realisasi terhadap target pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar:

$$\frac{201.806.504.023}{335.974.000.000} \times 100\% = 60.07\%$$

- d. Untuk tahun 2016 realisasi terhadap target pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar:

$$\frac{265.691.151.674}{336.974.000.000} \times 100\% = 78.85\%$$

- e. Untuk tahun 2017 realisasi terhadap target pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar:

$$\frac{402.547.433.426}{336.974.000.000} \times 100\% = 119.5\%$$

Dari data diatas, dapat dilihat bahwa realisasi BPHTB selama 5 tahun dari tahun 2013 - 2016 realisasi penerimaan BPHTB tidak mencapai target yang telah ditentukan sedangkan pada tahun 2017 realisasi penerimaan BPHTB sudah mencapai target yang telah ditetapkan. Pada tahun 2013 target BPHTB sebesar 335.974.000.000 dan terealisasi sebesar 187.786.428.637 dengan persentase 55.89%, dengan kata lain target yang telah ditetapkan tidak tercapai. Pada tahun 2014 target BPHTB sebesar 330.000.000.000 dan terealisasi sebesar 228.392.967.245 dengan persentase 69.21% dengan kata lain target yang telah ditetapkan tidak tercapai. Pada tahun 2015 target BPHTB sebesar 335.974.000.000 dan terealisasi sebesar 201.806.504.023 dengan persentase 60.07% dengan kata lain target yang telah ditetapkan tidak tercapai. Pada tahun 2016 target BPHTB sebesar

336.974.000.000 dan terealisasi sebesar 265.691.151.674 dengan persentase 78.85% dengan kata lain target yang telah ditetapkan tidak tercapai. Pada tahun 2017 target BPHTB sebesar 336.974.000.000 dan terealisasi sebesar 402.547.433.426 dengan persentase 119.5% dengan kata lain target yang telah ditetapkan tercapai.

### **3. Sistem Pengendalian Intern Badan Pengelola Pajak dan Retribusi daerah Kota Medan**

Sistem Pengendalian Intern merupakan proses yang integral pada tindakan dan kegiatan yang dilakukan secara terus menerus oleh pimpinan dan seluruh pegawai untuk memberikan keyakinan yang memadai atas tercapainya tujuan organisasi untuk memberikan keyakinan yang memadai atas tercapainya tujuan organisasi.

Dimana menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 60 tahun 2008 dimana unsur – unsur Sistem Pengendalian Intern Pemerintah adalah sebagai berikut:

#### **a. Lingkungan Pengendalian**

##### **1) Penegakan Integritas dan Nilai Etika**

Dalam menjalankan aktivitas operasional sehari – hari pihak Badan pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan menerapkan pelaksanaan kegiatan sesuai yang ditetapkan dan dalam memberikan instruksi dari para atasan kepada para pegawainya selalu dengan etika yang baik untuk melaksanakan tugas yang memang sesuai dengan prosedur. Aturan perilaku yang dijalankan oleh Badan pengelola Pajak dan Retribusi

Daerah Kota Medan berpedoman pada strategi yang terdiri dari visi, misi, dan tujuan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

## **2) Komitmen Terhadap Kompetensi**

Komitmen terhadap kompetensi yang dilakukan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan yaitu mengarahkan para pegawainya untuk bekerja secara profesional dan mengidentifikasi dan menetapkan kegiatan dalam menyelesaikan tugas dan fungsi masing – masing posisi serta melakukan pelatihan dan bimbingan untuk meningkatkan kompetensi pekerjaannya.

## **3) Kepemimpinan yang Kondusif**

Pimpinan melakukan interaksi secara intensif dengan bawahannya agar setiap arahan atau tugas yang diberikan dapat langsung diterima dengan baik oleh para bawahannya sesuai tingkatannya. Dan pimpinan merespon langsung atas laporan yang diterima dari bawahannya.

## **4) Pembentukan Struktur Organisasi yang Sesuai Dengan Kebutuhan**

Struktur organisasi di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan berpedoman pada Peraturan Daerah seperti yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah Kota Medan.

## **5) Pendelegasian Wewenang dan Tanggungjawab Yang Tepat**

Badan pengelola Pajak dan Retribusi Daerah kota Medan dalam melakukan pembagian tugas selalu memberikan tugas kepada pegawai yang sesuai dengan bidangnya untuk melaksanakan tugasnya sehingga tugas dan wewenang serta tanggung jawab masing – masing bagian Nampak jelas.

**6) Penyusunan dan Penerapan Kebijakan yang Sehat Tentang Pembinaan Sumber Daya Manusia**

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah kota Medan memberikan pelatihan khusus bagi pegawai seperti diklat dibidang Pendapatan Daerah sesuai regulasi dan pusat.

**7) Perwujudan peran aparat pengawasan intern pemerintah yang efektif**

Pengawasan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah kota Medan sudah efektif karena pengawasannya dilaksanakan oleh atasan langsung.

**8) Hubungan Kerja yang Baik Dengan Instansi Pemerintah Terkait**

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah melakukan hubungan kerjasama dengan seluruh pihak Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) terkait dengan pengelolaan pajak daerah pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah.

## **b. Penilaian Resiko**

### **1) Identifikasi Resiko**

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan melakukan identifikasi resiko kurang efektif sehingga perencanaan yang dilakukan mengakibatkan penetapan target belum tercapai.

### **2) Analisis Resiko**

Analisis resiko yang dimaksudkan adalah untuk menentukan dampak dari resiko yang telah diidentifikasi terhadap pencapaian tujuan instansi pemerintah.

“Kemampuan daerah dalam menjalankan tugas dikategorikan efektif apabila rasio yang dicapai 1 atau 100%” (Halim, 2007, hal 234).

## **c. Kegiatan Pengendalian**

Kegiatan pengendalian merupakan inti dari sistem pengendalian intern. Kegiatan pengendalian dapat membantu memastikan bahwa tindakan yang diperlukan telah diambil dalam menghadapi resiko sehubungan dengan pencapaian sebuah tujuan perusahaan.

“Bahwa dalam alur data (flowchart) adalah suatu model yang menggambarkan aliran data proses untuk mengolah data dalam suatu system flowchart juga harus terlihat jelas dokumen apa saja yang akan di perlukan dalam setiap fungsi, berapa rangkap dokumen yang dibutuhkan dan sebagian fungsi manakah dokumen harus diberikan untuk melakukan otoritas dan dokumentasi” (Mulyadi, 2010, hal 57)

#### **d. Informasi dan Komunikasi**

- 1) Menyediakan dan memanfaatkan berbagai bentuk dan sarana komunikasi

Penyedia alat dan komunikasi yang disediakan oleh pusat untuk memudahkan kinerja Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah kota Medan sudah baik.

- 2) Mengelola, mengembangkan dan memperbaharui system informasi secara terus – menerus

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah kota Medan dalam melakukan pengembangan sistem informasi sudah baik digunakan untuk mempermudah informasi, seperti penggunaan alat untuk penggunaan sistem informasi untuk menunjang kinerja yang berhubungan dengan pendapatan daerah.

#### **e. Pemantauan**

- 1) Pemantauan Berkelanjutan

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah kota Medan dalam melakukan pemantauan sudah maksimal. Hal ini dapat dilihat dari pada tahun 2017 pencapaian realisasi sudah melebihi target yang telah ditetapkan.

- 2) Evaluasi

Evaluasi dilakukan oleh audit eksternal yaitu Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) selaku pihak yang berkewajiban melakukan pengawasan dan pemeriksaan untuk memantau perkembangan

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Dearah Kota Medan serta memastikan pelaksanaan aktivitas setiap bangunan terutama penerimaan pajak yang dilaksanakan sesuai dengan sistem dan prosedur yang berlaku.

### 3) Tindak Lanjut Rekomendasi

Tindak lanjut hasil audit dan review lainnya harus segera diselesaikan dan dilaksanakan sesuai dengan mekanisme penyelesaian rekomendasi hasil audit yang telah ditetapkan.

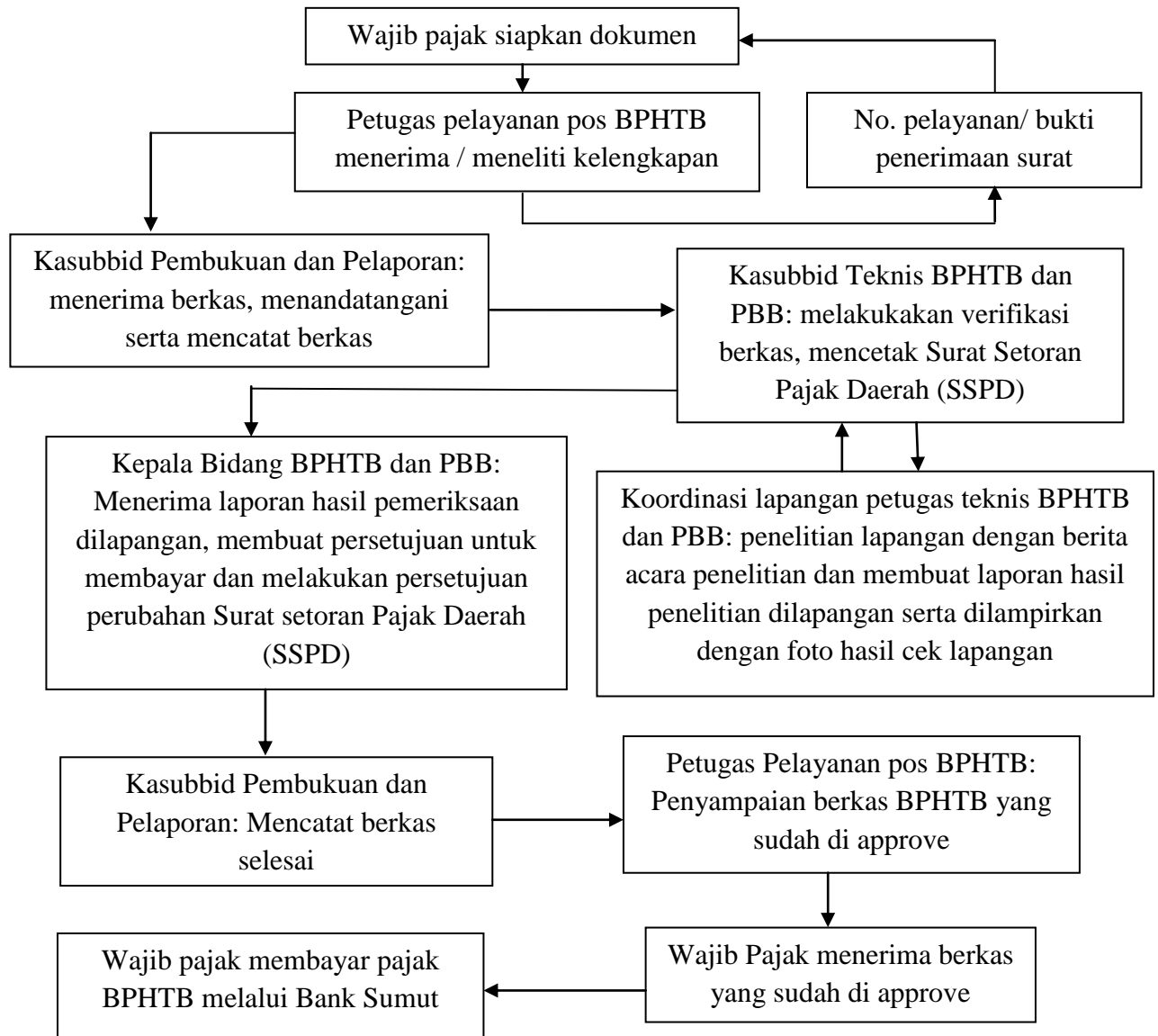
## **B. Pembahasan**

### **1. Sistem Pengendalian Intern Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan**

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 60 Tahun 2008 salah satu tujuan SPIP adalah untuk memberikan keyakinan yang memadai bagi tercapainya efektivitas dan efisiensi pencapaian tujuan penyelenggaraan pemerintahan Negara. Dengan melakukan pengendalian yang efektif akan berdampak pada jumlah hasil pajak atau pada target atau realisasi yang akan diterima ( Mardiasmo, 2002, hal 208 ).

Berikut ini adalah gambar arus data (flowchart) yang menyajikan permohonan verifikasi Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan kota Medan.





**Gambar IV-I Permohonan Verifikasi BPHTB**

Dari gambar diatas nampak bahwasannya setiap bagian mempunyai fungsi dan tanggung jawab terhadap tuganya masing - masing. Berikut ini adalah penjabaran mengenai permohonan verifikasi pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan:

- a. Wajib pajak melapor kepada bagian loket pelayanan BPHTB
- b. Petugas loket BPHTB menerima dan meneliti berkas serta membuat no. pelayanan atau bukti penerimaan surat dan diserahkan kepada wajib pajak.
- c. Kasubbid Pembukuan dan Pelaporan menerima berkas dari petugas pelayanan dan berkas ditandatangani serta dicatat.
- d. Kemudian berkas diserahkan kepada Kasubbid Teknis BPHTB dan PBB untuk dilakukan verifikasi dan kemudian mencetak Surat Setoran Pajak Derah BPHTB.
- e. Kemudian berkas tersebut dicek kelengkapan dengan menggunakan berita acara penelitian dan membuat laporan setelah penelitian selesai.
- f. Laporan hasil pemeriksaan dilapangan diberikaan kepada Kepala Bidang BPHTB dan PBB dan membuat persetujuan untuk membayar dan persetujuan untuk melakukan perubahan Surat Setoran Pajak Derah (SSPD) BPHTB.
- g. Kemudian berkas tersebut diserahkan kepada Kasubbid Pembukuan dan Pelaporan untuk dicatat.
- h. Berkas yang sudah selesai diberikan kepada petugas pelayanan pos BPHTB untuk menyampaikan berkas yang sudah di approve kepada wajib pajak.
- i. Wajib pajak menerima berkas yang sudah di approve kemudian membayarnya ke Bank Sumut.

Dalam meningkatkan penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan melaksanakan dengan melakukan Sistem Pengendalian Intern. Sistem Pengendalian Intern dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ini berperan penting sebagai sarana evaluasi terhadap sistem dan prosedur yang telah ada. Evaluasi tersebut digunakan untuk mengukur seberapa baik sistem yang telah dijalankan agar pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dapat mencapai target yang telah ditetapkan untuk mengoptimalkan kegunaannya. Sistem yang lemah menyebabkan pengendalian intern lemah dan pada akhirnya realisasi anggaran yang dihasilkan juga kurang handal dan kurang relevan untuk pembuatan keputusan. Oleh karena itu pengendalian intern yang baik dapat dicapai apabila dapat ditangani dengan baik juga untuk menjaga kestabilan penerimaan bahkan dapat melebihi target yang ditetapkan.

Dalam melakukan SPIP Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan melakukan unsur - unsur Sistem Pengendalian Intern sebagai berikut:

**a. Lingkungan Pengendalian**

- 1) Penegakan integritas dan nilai etika pada ditanamkan pihak Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah sudah baik, karena mereka menjalankannya sesuai visi, misi, dan tujuan yang ada. Kepala Dinas, kepala Bidang, Kepala Seksi, dan para karyawan berusaha

menciptakan ruang lingkungan kerja yang nyaman serta bekerja sama dalam mencapai tujuan.

- 2) Kepemimpinan yang kondusif yang dijalankan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah sudah baik karena pimpinan melakukan interaksi secara intensif dengan bawahannya agar setiap arahan atau tugas yang diberikan dapat langsung diterima dengan baik oleh para bawahannya sesuai tingkatannya.
- 3) Pembentukan struktur organisasi yang sesuai dengan kebutuhan. Struktur organisasi yang ada di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan sudah tergambar jelas dimana garis kepemimpinan dipegang oleh Kepala Dinas dan dibantu oleh masing - masing staf bagiannya.
- 4) Pendelegasian wewenang dan tanggung jawab yang tepat yang dilakukan Badan Pengelola Pajak dan retribusi Daerah sudah baik yaitu dengan pemberian wewenang dan tanggung jawab kepada karyawan yang sesuai di bidangnya.
- 5) Perwujudan peran aparat pengawasan intern pemerintah yang efektif yang dilakukan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah sudah baik dimana adanya pengawasan yang dilakukan oleh Inspektorat Kota Medan dan BPK yaitu dengan mengoreksi penerimaan pajak restoran setiap enam bulan sekali. Sehingga dapat memberikan kepercayaan yang memadai atas pelaporan keuangannya.

- 6) Hubungan kerja yang baik dengan instansi pemerintah yang terkait yang dilakukan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah sudah baik dan melakukan hubungan kerjasama dengan seluruh pihak Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) terkait dengan pengelolaan pajak daerah pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah.

#### **b. Penilaian Resiko**

Penilaian resiko yang dilakukan pihak Badan pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah belum baik seharusnya tidak hanya mengidentifikasi dan menganalisis resiko itu dalam hal ekstern saja, resiko intern juga harus diidentifikasi karena banyak terlihat bahwa terkadang suatu instansi memiliki pedoman pengendalian yang baik, namun tidak dilaksanakan oleh para pegawai sebagaimana mestinya, sehingga pengendalian yang sudah dirancang dengan baik tidak memberikan kontribusi positif bagi instansi. Menurut Habibah (2017) faktor manusia merupakan faktor yang sangat penting dalam setiap pelaksanaan pengendalian intern. Suatu sistem pengendalian yang baik akan dapat menjadi tidak efektif karena adanya karyawan yang kelelahan, ceroboh, atau bersikap acuh tak acuh.

#### **c. Kegiatan Pengendalian**

Kegiatan pengendalian merupakan inti dari sistem pengendalian intern. Kegiatan pengendalian dapat membantu memastikan bahwa

tindakan yang diperlukan telah diambil dalam menghadapi resiko sehubungan dengan pencapaian sebuah tujuan perusahaan.

**d. Informasi dan Komunikasi**

Informasi dan Komunikasi yang dilakukan pihak Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah sudah baik terlihat bahwa penyampaian informasi disampaikan dari tingkatan yang paling tinggi ke tingkat paling rendah. Dan dengan adanya tax magazine yang dikeluarkan pihak Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah diharapkan dapat menambah wawasan dan pemahaman para masyarakat khususnya wajib pajak BPHTB sehingga timbul kesadaran untuk membayar kewajiban perpajakannya.

**e. Pemantauan**

Pemantauan yang dilakukan pihak Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah sudah baik selain pengawasan dilakukan pihak Intern pengawasan juga dilakukan oleh pihak ekstern yaitu Inspektorat Kota Medan dan BPK. dan pengawasan eksternnya adanya audit yang dilakukan untuk mengkoreksi kebenaran dan kecermatan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi Instansi Pemerintah. Dan adanya evaluasi dan review yang dilakukan atas penyelenggaraan SPIP.

Dari hasil wawancara yang dilakukan penulis, Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah memberitahukan bahwa SPIP sudah dijalankan dengan baik tetapi terkadang tujuan yang diharapkan atau prosedur - prosedur yang dijalankan belum terealisasi dengan baik.

Namun ada beberapa faktor – faktor lain yang menyebabkan realisasi pajak BPHTB tidak mencapai target yang telah ditetapkan.

## **2. Faktor - Faktor yang Menyebabkan Belum Tercapainya Target Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan**

Berdasarkan hasil wawancara dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan, bahwa faktor - faktor yang menyebabkan belum tercapainya target penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli tanah dan bangunan di kota Medan masih rendah disebabkan oleh minat masyarakat yang kurang terhadap pembelian ataupun penjualan tanah dan bangunan. Harga tanah dan bangunan terus berbanding terbalik dengan penghasilan yang di dapatkan. Pembelian bangunan di kota Medan sulit terjangkau disebabkan oleh ketidaktersedian infrastruktur, sulitnya mendapat perizinan, biaya tenaga kerja dan juga mahal nya harga – harga material.
- b. Pemasukan masyarakat yang rendah dikarenakan beberapa faktor seperti PHK besar - besaran dapat menimbulkan keinginan membayar pajak BPHTB rendah.
- c. Kesadaran masyarakat yang lemah mengakibatkan penerimaan BPHTB yang belum mencapai target yang tetapkan disebabkan oleh masyarakat kurang percaya terhadap adanya pajak karena masyarakat merasa pajak itu memberatkan, pembayarannya yang sering mengalami kesulitan serta pemahaman pajak yang masih kurang dimengerti oleh masyarakat.

### **3. Upaya Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dalam Mencapai Target Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Medan**

Dalam rangka mencapai target penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan melakukan berbagai upaya sebagai berikut :

- a. Bekerja sama kepada Notaris untuk menghimbau kepada para wajib pajak untuk secepatnya agar membuat sertifikat tanah dan juga bangunan dan agar secepatnya membayar pajak BPHTB.
- b. Melakukan sosialisasi terhadap masyarakat terhadap pemahaman membayar pajak menggunakan basis online untuk mempermudah pembayaran pajak BPHTB.
- c. Meningkatkan pengawasan dengan cara melakukan pemeriksaan secara dadakan dan berkala dan memperbaiki proses pengawasan.
- d. Meningkatkan kapasitas penerimaan melalui perencanaan yang lebih baik. Hal ini dapat dilakukan dengan meningkatkan koordinasi dengan instansi daerah yang terkait.



## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Dari hasil analisis yang telah dibahas sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan berikut :

1. SPIP yang dijalankan di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Sudah efektif. Hal ini dapat dilihat dari penerimaan pajak pada tahun 2017 realisasi sudah mencapai target yang ditetapkan. Namun pada tahun 2013 sampai tahun 2016 realisasi tidak mencapai target yang telah ditetapkan. Disebabkan kurangnya pemantauan yang dilakukan oleh Badan Pengeola Pajak dan Retribusi daerah kota Medan Padahal apabila sistem pengendalian dilaksanakan dengan baik diharapkan tujuan organisasi juga dapat tercapai.
2. Faktor - faktor yang menyebabkan belum tercapainya target penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah adalah dikarenakan jual beli tanah dan bangunan di kota Medan rendah sehingga menyebabkan oleh minat masyarakat yang kurang terhadap pembelian ataupun penjualan tanah dan bangunan. Pembelian bangunan di kota Medan sulit terjangkau disebabkan oleh ketidaktersedian infrastruktur, sulitnya mendapat perizinan, biaya tenaga kerja dan juga mahal nya harga – harga material. Pemasukan masyarakat yang rendah dan juga kesadaran masyarakat

yang lemah mengakibatkan penerimaan BPHTB yang belum mencapai target yang ditetapkan.

## **B. Saran**

Berdasarkan pada penelitian yang dilakukan dan hasil kesimpulan yang diperoleh, maka saran yang dapat diberikan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dalam meningkatkan penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan selain upaya - upaya yang telah disebutkan sebelumnya. Pihak BPPRD seharusnya meningkatkan kegiatan penyuluhan kepada setiap wajib pajak restoran yang diharapkan dapat membuka cara pandang wajib pajak tentang betapa pentingnya pajak yang mereka bayar untuk kelangsungan kegiatan pembangunan di Kota Medan ini.
2. Untuk pihak Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan Sistem Pengendalian yang ada harus lebih dijalankan lagi sesuai peraturan ataupun kebijakan yang ada agar tujuan organisasi dapat tercapai.
3. Untuk pemerintah seharusnya ikut terjun langsung bekerja sama dengan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah untuk melakukan sosialisasi atau para wajib pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan agar mereka taat dalam pembayaran pajak, yang sangat berguna bagi kelangsungan pembangunan di Kota Medan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Bastari, Januri, Dalimunthe, Moh. Idris, Hermansyah, Sembiring, Wahyudi, Heri, Dalimunthe hasbiana (2015). *Perpajakan Teori dan Kasus*. Medan: Perdana Publishing.
- Habibah, Ummu (2017). *Analiss Efektivitas Sistem Pengendalian Intern Dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Restoran Pada Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan*. Skripsi, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Halim, Abdul (2007). *Akuntansi Keuangan Daerah Edisi ke tiga*. Jakarta: Erlangga.
- Harjo, Dwikora (2013). *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Harahap, Seprida Hanum, Wahyudi, Sanjaya, Surya (2015). *Sistem Informasi Akuntansi*. Medan: Citapustaka Media.
- Kaligis, Gabriella Margaretha, Ilat, Ventje, Pontoh Winston (2015) “Analisis Penerapan Sistem Pengendalian Intern Kas Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Bitung”. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Sam Ratulangi Manado. Volume 15 No. 04 ,2015.
- Mardiasmo (2002). *Akuntansi sektor Publik* . Yogyakarta: Andi.
- Mardiasmo (2011). *Perpajakan Isi Revisi 2009*. Yogyakarta: Andi.
- Mulyadi (2010). *Sistem Akuntansi*. Salemba Empat: Jakarta.
- Musyafir (2017). *Analisis Sistem Pengendalian Internal Pemungutan Pajak Restoran Dalam Optimalisasi Penerimaan Pajak Daerah Kabupaten Enrekang*. Skripsi, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Hasanuddin Makassar.
- Peraturan Daerah Kota Medan Nomor3 Tahun 2009 *Tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah Kota Medan*
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 60 tahun 2008 tentang *Sistem Pengendalian Intern Pemerintah*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang *Tarif Baru PPh Final atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan*.
- Rohmah, Mawaddah Mutia (2018). *Analisis Penerimaan Pajak Reklame Sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah Kota Binjai (Studi Kasus*

*Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan Dan Aset Daerah*). Skripsi, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Siahaan, Marihot Pahala (2010). *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Berdasarkan Undang – Undang No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Santoso, Aesen Wenny, Nagoi, Grace B, Pusung, Rudy J (2015). “Evaluasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Di Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (Dppkad) Kabupaten Halmahera Utara”. *Jurnal EMBA*, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sam Ratulangi Manado. Vol. 3 No. 1, Maret 2015.

Tatawi, Yefta Palit, Saerang, David paul Elia, Afandi, Dhullo (2015). “Analisis Sistem Pengendalian Intern Pada Prosedur Penerimaan Kas Pajak Hotel Dan Pajak Reklame Pada Dinas Pendapatan Kota Bitung”. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sam Ratulangi Manado. Volume 15 No. 05 , 2015.

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2009 tentang *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.

Undang – Undang Republik Indonesia No. 6 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang – Undang Republik Indonesia No. 16 Tahun 2009. *Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan*. Departemen Keuangan Republik Indonesia.

Waluyo (2011). *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.

Welang, Nadya M.S, Masinambow, Vecky A.J, Niode, Audie O (2016). “Analisis Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Dibeberapa Kota Di Provinsi Sulawesi Utara (Studi Pada Tahun 2011-2014)”. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis, Universitas Sam Ratulangi Manado, Volume 16 No. 01, 2016.

Witri, Djudi, Mochammad, Sulasmiyati, Sri (2016). “Analisis Pelimpahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Kepada Pemerintah Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah (Pad) (Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bangkalan)”. *Jurnal Perpajakan (JEJAK)*, Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya. Vol. 9 No. 1, 2016.